

AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO NON ABITATIVO MQ 130 circa.

IL SEGRETARIO COMUNALE

In esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale del 10/07/2025 avente ad oggetto: "Affidamento in locazione di locali adibiti ad uso abitativo e di un ufficio ad uso non abitativo e di locali ad uso salone – Determinazioni in merito".

RENDE NOTO quanto segue

Il Comune di Saint-Oyen intende affidare in locazione UNA unità immobiliare ad uso NON abitativo situata nel centro storico di Saint-Oyen in Rue du Grand Saint Bernard n. 64, posta nell'edificio denominato ex centro anziani, così definita:

- Mappale 514 fg. 4 sub. 7 – saloni polivalenti di circa 130 mq.

Art. 1 - Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare posta a piano seminterrato con accesso indipendente, recentemente sistemata mediante interventi manutentivi, costituita da un ingresso/atricio di circa 22 mq che disimpegna:

- un locale ad ovest di circa 37 mq (in precedenza adibito a soggiorno)
- un locale ad est di circa 21 mq (in precedenza adibito a sala da pranzo) con retrostante locale di 19 mq (adibito in precedenza a cucina) e un deposito di 5 mq
- un blocco servizi igienici con relativi disimpegni di circa 26 mq

Gli impianti elettrici e idro-termico sanitario sono garantiti a norma, come da certificazioni depositate agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati da una centrale termica centralizzata a pellet e le relative spese saranno calcolate sulla base dei contabilizzatori appositamente installati.

L'unità non ha l'allaccio alla rete centralizzata del gas GPL e l'acqua calda sanitaria non è garantita. L'acqua calda sanitaria potrà essere gestita, mediante l'esecuzione di opportuni interventi a carico dell'affittuario, dalla centrale termica centralizzata a pellet oppure mediante l'installazione di un boiler elettrico.

Qualora l'affittuario lo ritenesse opportuno potrà, a proprie spese, richiedere l'allaccio alla rete centralizzata del gas GPL.

Le spese di pulizia e quelle dell'energia elettrica relative agli spazi comuni (vano scala e aree esterne) saranno suddivise sulla base delle quote millesimali.

Art. 4 - Canone di locazione

Il canone mensile di locazione posto a base di gara è di **euro 300 mensili**.

Tale importo a base d'asta è soggetto a offerte al rialzo e l'aggiudicazione verrà effettuata a favore della migliore offerta in aumento sul canone mensile a base di gara.

Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente o trimestralmente in via anticipata mediante pago PA entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della fattura che il Locatore emetterà all'inizio del secondo mese di riferimento.

Il canone di locazione sarà assoggettato ad aliquota IVA ordinaria.

Il canone sarà soggetto a rivalutazione secondo l'indice ISTAT a partire dal 2° anno di locazione.

All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Art. 5 - Condizione dell'immobile

L'immobile verrà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di emanazione del presente bando; i soggetti interessati alla locazione **dovranno prendere visione dell'immobile direttamente** in loco con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

All'atto del sopralluogo verrà rilasciata la dichiarazione di avvenuto sopralluogo, tale dichiarazione dovrà essere inserita nella busta contenente l'offerta.

I locatari dovranno provvedere a propria cura e spese effettuare interventi necessari per l'attività che si intende insediare, in conformità alle normative edilizie, urbanistiche e sanitarie, a seguito di approvazione di un progetto di fattibilità da parte dell'ente locatore, comune di Saint Oyen.

I locatari dovranno provvedere a propria cura e spese alla fornitura e posa degli arredi e delle attrezzature necessari allo svolgimento dell'attività che, oltre a essere adeguati, dovranno avere la certificazione – da esibire su richiesta - attestante l'idoneità e la conformità alle normative vigenti, di carattere tecnico, igienico, sanitario e di sicurezza nonché quelle dei relativi corretti montaggi effettuati.

Il locatario dovrà effettuare a proprio carico l'insediamento delle attrezzature e ritenersi altresì responsabile della loro perfetta installazione. Le attrezzature e i materiali acquistati dal locatario rimarranno di proprietà dello stesso. In caso di cessazione, per qualsivoglia causa, il Locatario avrà diritto ad asportare tutti gli arredi, le attrezzature di sua proprietà e le scorte immagazzinate; non avrà invece diritto a richiedere alcuna indennità e/o rimborso.

L'attivazione dell'utenza relativa alla fornitura dell'energia elettrica, nonché le spese per il consumo sono a carico dei singoli locatari.

La procedura di eventuale connessione INTERNET sarà a carico del locatario

Le pulizie degli spazi comuni saranno a carico di tutti i locatari coinvolti, che dovranno accordarsi e organizzarsi autonomamente in tal senso.

L'attivazione dell'utenza relativa allo smaltimento dei rifiuti, nonché le spese per il servizio sono a carico del locatario.

La manutenzione straordinaria sarà a carico dell'Ente, mentre la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore.

Art. 6 – Durata della locazione

Il contratto di locazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e successive modificazioni, avrà la durata di sei anni decorrenti dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per ulteriori 6 anni con provvedimento espresso.

Le spese per la stipula del contratto sono a carico del locatario

È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dall'ente concedente nonché il subaffitto a terzi.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali richiesti dal locatario potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione e con oneri a totale carico del locatario; le spese relative potranno essere scomutate sul canone di locazione sulla base di un piano finanziario da concordarsi e approvarsi tra le parti, salvo eventuali adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari ai fini dell'attività che verrà insediata e che saranno a totale carico del locatario.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo all'attività cui sarà destinato saranno a esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte della Comunità.

Alla scadenza contrattuale, qualora il conduttore comunicasse via pec la propria volontà di non procedere ad un rinnovo del contratto di locazione, il locale tornerà nella piena disponibilità dell'ente comprensivo di eventuali nuove opere e dei miglioramenti eventualmente realizzati dal Conduttore, senza onere alcuno per l'Ente.

Art. 7 - Soggetti ammessi alla locazione

I richiedenti devono avere tutti i seguenti requisiti:

- assenza di condanne penali e carichi pendenti, incidenti gravemente sulla moralità professionale di tutti i soggetti interessati o che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L. 689/1981;
- tutti i soggetti devono essere dotati di capacità giuridica e di agire nonché della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- non dovranno avere avuto risoluzioni di contratto con la Pubblica Amministrazione;
- Il conduttore dovrà farsi carico della presentazione delle istanze necessarie da richiedere a tutte le Autorità competenti al fine del rilascio delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento della propria attività nei locali senza alcun onere a carico dell'ente.
- Non avere debiti verso il Comune di Saint-Oyen.

Art. 8 - Quesiti ed ulteriori informazioni

Sarà inoltre possibile, da parte dei concorrenti, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del Procedimento, il segretario comunale, all'indirizzo email: info@comune.saintoyen.ao.it o all'indirizzo pec: protocollo@pec.comune.saintoyen.ao.it.

A tali quesiti si provvederà, a mezzo mail o posta elettronica certificata, a dare risposta scritta ed informazione a tutti i partecipanti alla gara. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato per la loro formulazione.

Art. 9 - Modalità di presentazione della offerta

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Saint-Oyen – rue du Grand-Saint-Bernard n. 68, tramite raccomandata A/R ovvero consegna a mano, o con qualsiasi mezzo di trasmissione che a proprio esclusivo rischio il concorrente riterrà idoneo, presso l'Ufficio Protocollo del Comune, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20 agosto 2025.**

Si specifica, a tale fine, che il termine sopra indicato si intende come perentorio, cioè a pena della non ammissione alla gara, facendo unicamente fede, a tale scopo, il timbro a calendario e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo del Comune.

Ciascuna offerta deve pervenire mediante apposito plico d'invio, idoneamente sigillato, controfirmato dal soggetto concorrente su tutti i lembi di chiusura e riportante all'esterno, in forma chiara e leggibile, l'esatta denominazione o ragione sociale e l'indirizzo (sia il domicilio che la sede legale) della concorrente, nonché la dicitura: **NON APRIRE - OFFERTA PER LOCAZIONE SALONE -RUE DU GRAND-SAINT-BERNARD"**

Nel plico dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1. **Istanza di partecipazione** alla gara redatta in carta semplice, contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, compreso Codice Fiscale, debitamente sottoscritta dall'interessato, l'istanza dovrà essere formulata utilizzando l'apposito Modello "Allegato A", scaricabile dal sito internet del Comune oppure da ritirare presso lo stesso Comune.

2. **Offerta in bollo** (Modello "Allegato B") contenente il prezzo offerto in cifre ed in lettere, sottoscritta dall'offerente.
3. **attestazione di presa visione** dei luoghi rilasciata dal Comune a seguito di avvenuto sopralluogo dell'immobile (modello Allegato C)Il sopralluogo potrà essere effettuato direttamente dai soggetti richiedenti, muniti di apposito documento di riconoscimento, o da persona appositamente delegata per iscritto dal richiedente, con allegata copia di un documento di riconoscimento di entrambi i soggetti (richiedente e delegato al sopralluogo)
4. **fotocopia di un valido** documento di riconoscimento dell'offerente

Art. 10 - Aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà fatta con il criterio **dell'offerta in rialzo sul canone** posto a base di gara di euro 300 mensile.

Risulterà aggiudicatario il miglio offerente

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre è quello indicato in lettere, sarà ritenuta valido quello più favorevole all'Amministrazione comunale.

In caso di parità di offerte si procederà mediante estrazione a sorte.

Determinerà l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non riporti la firma dell'offerente.

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni, né offerte in ribasso.

Art. 11 - Trattamento dei dati personali - privacy

I dati personali forniti a questa Amministrazione nell'ambito della procedura in oggetto sono trattati secondo quanto previsto dal d.lgs.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", di seguito Codice Privacy, e dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003 e dell'art. 13 del regolamento UE 2016/679, si riportano le seguenti informazioni:

- i dati personali forniti verranno raccolti e comunque trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, con modalità informatiche ed esclusivamente per finalità di trattamento dei dati personali dichiarati e comunicati a questa Amministrazione. Il trattamento è finalizzato all'espletamento delle funzioni istituzionali definite nel Regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013, del Regolamento delegato (UE) n. 640/2014 della Commissione. I dati acquisiti in esecuzione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente per le finalità relative al/i procedimento/i amministrativo/i per il/i quale/i vengono comunicati;
- il conferimento dei dati ed il relativo trattamento sono obbligatori in relazione alle finalità sopradescritte; ne consegue che l'eventuale rifiuto a fornirli potrà determinare l'impossibilità per il concorrente di partecipare alla presente procedura di gara;
- I dati di contatto del Responsabile della protezione dati (DPO) sono: info@comune.saint-oyen.ao.it
- Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Legale Rappresentante del Comune nella persona del Sindaco Pro-tempore, il Responsabile del trattamento è il Responsabile Unico de Procedimento che gestisce la presente procedura di gara;

- i Dati acquisiti saranno trattati esclusivamente dai soggetti incaricati e responsabili del Titolare o del Responsabile, autorizzati ed istruiti in tal senso, adottando tutte quelle misure tecniche ed organizzative adeguate per tutelare i diritti, le libertà e i legittimi interessi che sono riconosciuti per legge all'interessato.

Saint-Oyen, 10/07/2025

Il Responsabile del Procedimento
(Dott.ssa Eloisa Donatella D'Anna)

ALLEGATI –

Allegato A - Istanza di partecipazione –

Allegato B – modulo offerta economica

Allegato C attestazione sopralluogo

Allegato D – Planimetria locali